



Aan de gemeenteraad

Op 18 maart 2025 stelden V.A. Bruin (Leefbaar Rotterdam), M. Verhoef (Leefbaar Rotterdam) en T.J. Vonk ons schriftelijke vragen over "Leegstaande woningen aan de Beijerlandselaan en Groene Hilledijk".

Inleidend wordt gesteld:

"Afgelopen zaterdagochtend 15 maart 2025 hebben wij (Marcel Verhoef en Vanessa Bruin) op uitnodiging een bezoek gebracht aan de Beijerlandselaan en de Groene Hilledijk.

We hebben daar veel gezien en gehoord, maar het meest schrijnende waren -in onze beleving- het flink aantal leegstaande woningen. Waarschijnlijk meer dan 60 woningen. We hebben ons laten vertellen dat het gemeentelijk en particulier vastgoed betrof en willen dit graag bij het college nagaan.

Leefbaar Rotterdam en ChristenUnie Rotterdam vinden het ongerijmd dat in deze tijden van wooncrisis én tijden waarin wordt geschreeuwd om creativiteit om versneld woningen te creëren dat in deze straten leegstaande woningen in staan te verpieteren."

Hieronder volgen de vragen en onze beantwoording:

**Vraag 1:**

**Sinds wanneer weet u af van de leegstand van woningen aan de Beijerlandselaan en Groene Hilledijk?**

**Antwoord:**

Voor zover het de leegstand betreft van woningen in gemeentelijk bezit, is er vanaf de start van de aanpak sprake van leegstaande panden (op wisselende adressen).



Ten aanzien van de leegstand in het particuliere bezit geldt dat wij bekend zijn met de leegstand vanuit de signalen die wijzelf van ondernemers en bewoners krijgen bij onze bezoeken aan de straat, dan wel via onze medewerkers die actief zijn in de straat. We hebben als gemeente echter geen structureel beeld van de mate van leegstand in het particuliere deel van deze straat. In het Leegstandsonderzoek (M2406-6951) is de administratieve leegstand (op basis van gegevens uit Basisregistratie Personen) in beeld gebracht. Het onderzoek biedt echter sturingsinformatie per soort eigenaar, woningkenmerken en wijk, maar niet op individueel pandniveau.

**Vraag 2:**

**Wie is de eigenaar van de leegstaande woningen aan deze straten?**

**Antwoord:**

De gemeente is eigenaar van 16 van de leegstaande woningen. De rest van de woningen in gemeentelijk bezit wordt verhuurd via een vast huurcontract of tijdelijk via leegstandsbeheer. De overige leegstaande woningen die u heeft waargenomen zijn in handen van particuliere eigenaren.

**Vraag 3:**

**Hoe lang staan deze woningen leeg?**

**Antwoord:**

De duur van de leegstand van de 16 woningen in gemeentelijk bezit is zeer divers. De helft van de woningen staat korter dan twee jaar leeg, waarvan sommige zelfs maar een paar maanden. De andere helft staat langer dan twee jaar leeg, waarvan er vijf al sinds de start van de gemeentelijke aanpak in de straat. Voor het particulier bezit is de duur van de leegstand bij ons niet bekend.

**Vraag 4:**

**Waarom staan deze woningen leeg?**

**Antwoord:**

Voor de op dit moment leegstaande panden in gemeentelijk bezit geldt dat deze in diverse stadia van ontwikkeling zijn, van voorbereiding tot verbouwingen tot voorbereiding tot verkoop/verhuur.

De reden van leegstand van particulier bezit is bij ons niet op adresniveau bekend. Uit onderzoek is bekend dat leegstand meerdere redenen kan hebben, zoals uitvoeren renovatie, verhuizing (waarbij soms mutatieonderhoud wordt uitgevoerd). Ook kunnen woningen speculatief leegstaan.

**Vraag 5:**

**Veel van deze woningen staan al langere tijd leeg, is er overwogen om ze via leegstandbeheer aan te bieden? Zo nee, waarom niet?**



**Antwoord:**

Uitgangspunt is woningen waar mogelijk te verhuren via Leegstandsbeheer, juist ook gezien de druk op de woningmarkt. Voor een deel van de woningen geldt echter dat de technische kwaliteit dusdanig slecht is, dat deze zonder forse investeringen niet gezond en veilig bewoonbaar gemaakt kunnen worden. Voor die woningen is de afweging gemaakt deze met camerabewaking tijdelijk leeg te laten staan tot en met verbouwing of tot verkoop/verhuur.

**Vraag 6:**

**Hoeveel woningen heeft de gemeente in bezit en hoeveel daarvan worden momenteel niet bewoond en/of niet actief aangeboden voor verhuur of bewoning via leegstandbeheer?**

**Antwoord:**

De gemeente heeft 77 in totaal wooneenheden in bezit op de Beijerlandse laan en Groene Hilledijk, waarvan er momenteel in totaal 16 leeg staan.

**Vraag 7:**

**Wat is het plan op zowel korte als lange termijn met deze woningen?**

**Antwoord:**

De basis voor de vastgoed aanpak ligt in de Regiodeal 2018, project "Woonmilieus: buitenruimte + winkelstraten". Doel van dit project op de Beijerlandse laan en Groene Hilledijk (of Boulevard Zuid) is het verbeteren van de structuur van de winkelstraat (o.m. door verkleinen van het kernwinkelgebied en transformatie van winkels naar woningen), alsmede de aanpak van ondermijnende criminaliteit.

Ten aanzien van de woningen op de Beijerlandse laan en Groene Hilledijk zijn geen concrete doelstellingen geformuleerd in de Regiodeal, omdat de focus bij het sluiten van de Regiodeal vooral lag op de winkelpanden. De woningen op de Beijerlandse laan en Groene Hilledijk zijn destijds als "bijvangst" van de verwervingen van het winkelvastgoed in de NPRZ-portefeuille gekomen. Dit omdat veel verkopende eigenaren een heel pand (ongesplitst) in bezit hadden en vervolgens niet alleen de winkelpanden, maar direct het hele pand, dus inclusief woningen aan ons verkocht hebben.

Wel is vastgelegd dat "bebouwing gerenoveerd dient te worden". Per woning wordt dan ook bekeken of renovatie nodig is. In lijn met het Uitvoeringsplan NPRZ 2023-2027 wordt ook overwogen of bij de woningen samenvoegen of vergroten logisch is. Dit hangt echter af van de precieze woningkenmerken en ligging. Voor alle woningen geldt dat het doel is de woningen te verkopen na verbetering, in principe aan eigenaar-bewoners. Uitzondering hierop vormen panden die al verhuurd zijn met een vast huurcontract. In die gevallen wordt verkoop aan een verhuurder/belegger overwogen.

Meer concreet is de stand van zaken voor de 16 leegstaande woningen als volgt:

- 8 woningen zijn in voorbereiding tot ontwikkeling/een bouw aanvraag
- 3 woningen zijn in bouw voorbereiding
- 5 woningen zijn in voorbereiding naar verkoop/verhuur



**Vraag 8:**

**Hoe verhoudt de situatie aan de Beijerlandse laan en de Groene Hilledijk zich tot NPRZ-Wonen?**

**Antwoord:**

De vastgoedaanpak op de Beijerlandse laan en de Groene Hilledijk vormt integraal onderdeel van de inzet binnen de pijler Wonen van het NPRZ om de woonomgeving te verbeteren (zie Uitvoeringsplan NPRZ 2023-2027, hoofdstuk 6 Wonen, interventie "Woonomgeving"). De aansturing vindt dan ook plaats vanuit de gemeentelijke programmasturingslijn voor de pijler Wonen en de financiering van de aanpak loopt via de bestemmingsreserve van het NPRZ (waarbij bekostiging deels via Rijksmiddelen als de Regiodeal loopt en deels via de eerdere gemeentelijke begrotingsbijdragen).

De woningen op de Beijerlandse laan en Groene Hilledijk zijn nadrukkelijk wel met een ander doel aangekocht dan de woningen die worden aangekocht binnen de grondige aanpak van NPRZ-Wonen (zie Uitvoeringsplan NPRZ 2023-2027, hoofdstuk 6 Wonen, interventie "Woningvoorraad"). In de grondige aanpak worden woningen expliciet aangekocht om deze vervolgens samenvoegen of te vergroten of om via sloop/nieuwbouw differentiatie in de woningvoorraad te bewerkstelligen. De woningen op de Beijerlandse laan en Groene Hilledijk zijn zoals hiervoor beschreven destijds meer als "bijvangst" van de verwervingen van het winkelvastgoed in de NPRZ-portefeuille gekomen. Zoals beschreven bij het antwoord op vraag 7 wijkt het plan voor deze woningen dan ook af van het plan voor de woningen in de grondige aanpak.

**Vraag 9:**

**Welke mogelijkheden ziet het college om deze woningen zo snel als mogelijk beschikbaar te stellen voor woningzoekenden?**

**Antwoord:**

Zoals beschreven bij het antwoord op vraag 7 bevinden alle 16 woningen zich in een concreet traject richting verbouwing of richting verhuur/verkoop. Begin dit jaar zijn diverse versnellingsacties opgezet binnen de gehele vastgoedaanpak die ook hun weerslag op de planning van de woningaanpak zullen hebben. Denk onder meer aan:

- Opstart van grootschalige planvoorbereiding en aanbesteding uitvoering panden die nog niet zijn aangepakt (dus meer in pakketten en niet individueel per pand zoals voorheen).
- Versobering/optimaliseren reeds ontworpen/ aanbestede verbouwingen woningen, dit voorkomt complexe en daarmee vertragende ingrepen.
- Geen buitenplanse bouwactiviteiten meer i.v.m. de lange looptijd.

**Vraag 10:**

**Welke voorrangsregels gaan hiervoor van toepassing zijn zodat wijkbewoners als eerste in aanmerking kunnen komen voor deze woningen?**

**Antwoord:**

Het toepassen van de voorrangsregels bij deze woningen is afhankelijk van de voorwaarden in de nog in voorbereiding zijnde Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2025. Deze zal naar verwachting eind juni 2025 door uw raad behandeld worden.



**Vraag 11:**

**Welke mogelijkheden ziet het college om actiever te sturen op het terugdringen van leegstand?**

**Antwoord:**

Graag verwijzen wij u naar de brief van de wethouder KBW van 19 december 2024 (24bb009138). In die brief is - als toelichting bij het aan uw raad toegezonden onderzoek naar administratieve leegstand - aangegeven dat het college vervolgstappen wil zetten naar een verdere leegstandsaanpak. Mogelijke vervolgstappen zijn een meldpunt leegstand of een leegstandsverordening. Uw raad zal hierover uiterlijk eind 2e kwartaal 2025 worden geïnformeerd.

Om meer grip te krijgen op de bewonings situatie van particuliere woningen zijn we tevens voornemens om dit jaar nog te starten met de nieuwe aanpak Rotterdams Goed Wonen. Met deze aanpak bundelen verschillende clusters (Stadsbeheer, Directie Veilig, Stadsontwikkeling) hun krachten in één gezamenlijke aanpak, tegen woongerelateerde problematiek. Het doel is een veilige, eerlijke en toekomstbestendige woningmarkt door data gestuurde, doelgerichte controles om ongewenste (verhuur)praktijken tegen te gaan om uiteindelijk de woonsituatie in straten te verbeteren. Signalen zoals aan de Beijerlandseslaan en Groene Hilledijk zijn aanleiding om te bepalen of en welke multidisciplinaire inzet vanuit Rotterdams Goed Wonen nodig is. Uw raad wordt voor de zomer van 2025 geïnformeerd over Rotterdams Goed Wonen.

**Vraag 12:**

**Is het college het met onze fracties eens dat een leegstandverordening een middel kan zijn om hier beter op te sturen? Zo nee, welke andere middelen gaat het college inzetten om de leegstand aan te pakken?**

**Antwoord:**

Zie antwoord op vraag 11.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

C.J. Schouten